

Entwicklung Füllerichstrasse - Turbenweg, Gümligen; Eckpunkte Baurechtsvertrag im Rahmen einer Neuüberbauung als Ergebnis eines Gesamtleistungswettbewerbs - Genehmigung Eckwerte



Abbildung 1: Visualisierung des Siegerprojektes aus dem Gesamtleistungswettbewerb

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Einzelhandelszentrum um den Friedrich-Glauser-Weg steht seit dem Neubau Turbenweg 2 mit Coop und Migros vor städtebaulichen Herausforderungen, da der südliche Bereich des Zentrums an Attraktivität eingebüsst hat. Die Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57 verfügen heute über ein sehr geringes Nutzungsmass und sind erneuerungsbedürftig. Die Gemeinde hat sich teilweise direkt, teilweise über ihre Tochtergesellschaft gbm frühzeitig das Land gesichert und strebt mit der Liegenschaft Turbenweg 2 (Stockwerkeigentum im Baurecht) eine koordinierte, hochwertige und dichte Überbauung an, die allen wesentlichen politischen Zielsetzungen der Gemeinde Rechnung trägt (Räumliches Leitbild, Altersleitbild, Richtplan Energie, Liegenschaftsstrategie).

Dazu wurde ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt, mittels dessen ein Überbauungsprojekt und ein Investor als Baurechtsvertragsnehmer bestimmt wurden. Das Wettbewerbsergebnis wurde bereits im Januar publiziert und im März mit Modellen, Plänen und Folder öffentlich ausgestellt. im Zusammenhang mit der Abstimmung wird das Siegerprojekt wieder im Gemeindehaus ausgestellt sein.

Auf Basis dieser Botschaft wird über die Eckpunkte des Baurechtsvertrags mit der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG entschieden und der Gemeinderat mit dessen Abschluss beauftragt.

INHALT

| | |
|---|---|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 1.1. Neubau des Zentrums Moos | 3 |
| 1.2. Landsicherung..... | 3 |
| 1.3. Entwicklungsziele..... | 4 |
| 1.4. Planerlassverfahren | 6 |
| 2. Gesamtleistungswettbewerb | 6 |
| 2.1. Ergebnis..... | 6 |
| 3. Erfolgte Landgeschäfte und aktueller Baurechtsvertrag..... | 7 |
| 3.1. Vertragseckpunkte | 8 |
| 4. Antrag | 9 |

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Neubau des Zentrums Moos

Es ist ein weit verbreitetes Phänomen für Zentrumsstandorte in Städten und Gemeinden, dass die gängigen Grossverteiler wichtige Frequenzbringer für den Einzelhandel darstellen. Die besten Lagen befinden sich üblicherweise in unmittelbarer Nähe von Migros und Coop; ausserhalb dieses Spannungsfeldes nimmt die Lagequalität rapide ab.

Mit dem Neubau am Turbenweg aus den Jahren 2010 bis 2013, der Migros und Coop in einem Gebäude vereint, wurde das bis dahin bestehende zweipolige Spannungsfeld im Füllerich aufgehoben. Südlich des Neubaus gelegene Geschäftsliegenschaften befinden sich seither abseits der Frequenzbringer und in einer tendenziell prekäreren Situation. Ein nicht unbedeutendes Indiz dafür ist, dass die Liegenschaft der ehemaligen Coop-Filiale längere Zeit leer stand. Sie war für den freien Markt nicht mehr attraktiv; erst mit dem Telecom-Shop der Gemeindebetriebe konnte hier wieder eine stabile Nutzung etabliert werden. Obwohl mit hohem Aufwand der Friedrich-Glauser-Weg zu einer Begegnungszone ausgebaut wurde, wird deren südliches Ende wenig frequentiert.

Die Rahmenbedingungen der geltenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzen der Ansiedlung von neuen Verkaufsstandorten sehr enge Grenzen und behindern die Absicht, die Lage zu verbessern und das Zentrum Füllerich zu stärken. Eine gelungene Zentrumsentwicklung erfordert neben zusätzlichen Wohnungen auch die Ansiedelung kommerzieller Nutzungen. Damit kann dort die Lebensqualität gestärkt werden.

1.2. Landsicherung

Da die Gemeinde eine aktive Liegenschaftspolitik betreibt, bemühte sie sich frühzeitig im Verbund mit den Gemeindebetrieben gbm um eine Landsicherung in dem Gebiet. Damit sollte die Entwicklung des Gebietes in die richtige Richtung gesteuert werden: Die gbm erwarben von Coop das Baurecht der Liegenschaft Füllerichstrasse 57, das bis in das Jahr 2030 reicht. Parallel erwarb die Einwohnergemeinde im Jahr 2015 von der Post die Liegenschaft Füllerichstrasse 55 (GGR-Beschluss vom 19. Mai 2015). Damit ist die Gemeinde Grundbesitzerin eines weiträumigen, zusammenhängenden Gebietes im Zentrum Gümligen, wenn auch ein grosser Teil der Grundstücke langfristig im Baurecht abgegeben ist.

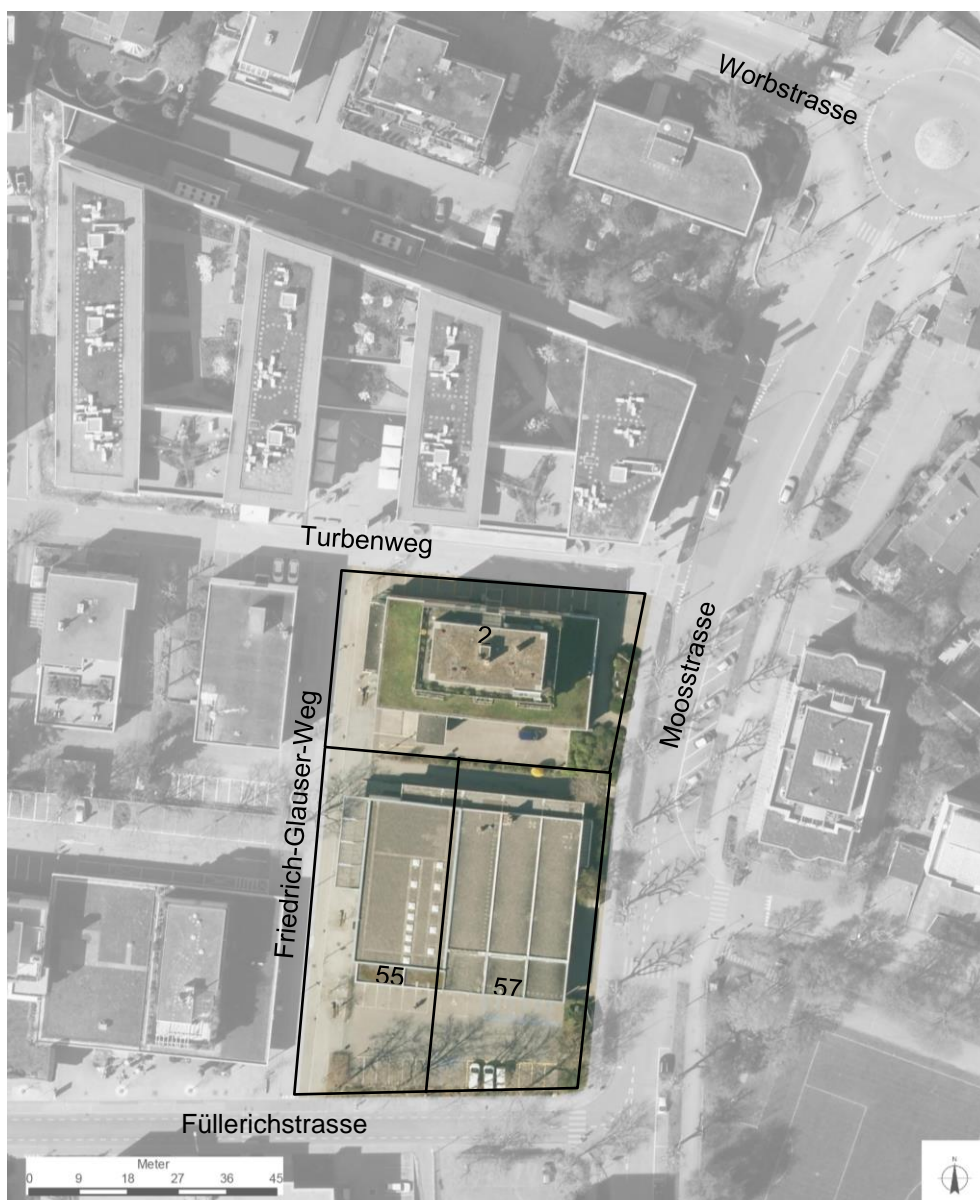


Abbildung 2: Situation / Luftbild (mit Anmerkungen)

1.3.

Entwicklungsziele

Art und Mass der Nutzung wurden in städtebaulichen Potenzialstudien untersucht und mit übergeordneten Leitbildern und Richtplänen abgeglichen. Der Entwicklungsansatz wurde im Rahmen der Testplanung Lischenmoos verifiziert. Folgende Strategien und Richtlinien haben sich als massgeblich erwiesen:

Vorgaben des räumlichen Leitbildes 2016

Fünf Thesen des räumlichen Leitbildes sind bestimmend für das zu entwickelnde Areal:

- LB 3: Mit Innenentwicklung und mit ausgewählten neuen Quartieren werden die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum, den Generationenwandel und neue familien- sowie altersgerechte Quartiere an

zentralen Lagen geschaffen.

- LB5: Altersgerechte, zentrumsnahe und durchmischte Wohnformen werden gefördert und neu geschaffen.
- LB 10: Die Gemeinde Muri bei Bern bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur und fördert qualitätssichernde Verfahren.
- LB 11: Die beiden Ortszentren sollen differenziert aufgewertet werden: das Zentrum Muri soll zu einem Ortsteilzentrum und das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiterentwickelt werden.
- LB 16: Die Wirtschaftsentwicklung wird durch differenzierte Wirtschaftsstandorte auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde abgestimmt.

Vorgaben des Altersleitbildes

Hier erweist sich das Leitziel aus dem Schwerpunkt "Wohnen" als bestimmend: "Unsere älteren Mitmenschen leben nach Möglichkeit selbstbestimmt, in der gewünschten Wohnform und in ihrer gewohnten Umgebung, was massgeblich zu ihrer Lebensqualität beitragen kann. Bei Bedarf wird ihre Selbstständigkeit durch Dienstleistungen im ambulanten - oder allenfalls im stationären - Bereich unterstützt und erhalten. Altersgerechte, zentrumsnahe und durchmischte Wohnformen erleichtern im Alter die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben."

Energetische Vorgaben

Der Richtplan Energie sieht einerseits eine Anschlusspflicht für einen Wärmeverbund vor. Da jedoch in dem Gebiet noch kein anschlussfähiger Energieverbund besteht, kann im aktuellen Vorhaben diese Anschlusspflicht nicht durchgesetzt werden. Andererseits bestimmt der behördenverbindliche Richtplan als Energieträger ein bivalentes System aus Grundwasser und Erdgas, woran sich der private Realisierungsträger orientieren kann.

Liegenschaftsstrategie

Die Liegenschaftsstrategie gibt neben der bereits erwähnten aktiven Bodenpolitik vor, dass bei Neubauten der Minergie-P-Standard bzw. GEAK¹ Effizienzklasse A/A zu wahren sind. Zu diesen Anforderungen werden auch die Transaktionspartner im Liegenschaftsbereich (Käufer, Baurechtsnehmer, Entwicklungspartner etc.) verpflichtet - sprich: Landkäufer und Baurechtsnehmer.

Städtebauliche Vorgaben

Es wird eine dichte, funktional durchmischte Bebauung angestrebt. Damit wird der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) sowie der Absicht zur Stärkung des Zentrumsstandortes vollumfänglich Rechnung getragen. Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren ist vorgegeben, womit eine Überbauungsordnung obsolet würde. Gestützt auf Potenzialstudien für das Areal wurden im Wettbewerbsprogramm Vorgaben für Bauweise, Nutzungskonzept und Erschliessung gemacht. Der Nutzungsmix wird dadurch gestützt, dass die Postfiliale und die gbm-Niederlassung bereits als langfristige Ankermieter dem Realisierungsträger verbindlich überbunden werden können. Dies senkt das Investitionsrisiko.

¹ GEAK = Gebäudeausweis der Kantone

1.4. **Planerlassverfahren**

Die zuvor genannten Grundlagen und Vorgaben sind mit einer aktuellen Revision der ZPP Turbenweg eng abgestimmt. Diese wurde als Teil des 3. Paketes von Einzelmassnahmen im Rahmen der rollenden Ortsplanung im Zeitraum 18. Oktober bis 17. November 2018 zur öffentlichen Mitwirkung gestellt. Zur ZPP Turbenweg erfolgten sieben Eingaben; welche Auswirkungen dies auf die Planung hat, wird dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen sein, der im Rahmen der öffentlichen Auflage des 3. OPR-Paketes für Juni 2019 geplant ist.

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt erfüllt sämtliche Bedingungen der neuen Ordnung und bedarf der Annahme der ZPP-Revision durch die Stimmberechtigten.

2. **GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB**

2.1. **Ergebnis**

Die Beilage "Bericht des Preisgerichts (Kurzfassung)" gibt Auskunft über den im vergangenen Jahr durchgeführten Wettbewerb. Die Festlegung der Anforderungen und Zuschlagskriterien erfolgte unter weitreichender Partizipation: Dem Grossen Gemeinderat wurden am 20. Februar 2018 die Eckpunkte zur Stellungnahme unterbreitet, deren Ergebnis vollumfänglich im Wettbewerbsprogramm Berücksichtigung fand. Zudem wurde der Wettbewerb von einem mit Vertretern der politischen Parteien, des Gewerbevereins und des Quartierleists besetztem Echoraum begleitet, der zuhanden der Jury Beurteilungen und Empfehlungen abgab.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden im März dieses Jahres öffentlich ausgestellt. Das durch die Jury einstimmig gekürte Siegerprojekt erfüllt alle gestellten Anforderungen vollumfänglich und weist zudem in der Baurechtsofferte mit CHF 200'000 pro Jahr von allen Anbietern den höchsten Baurechtszins aus. Mit dem Wettbewerbsergebnis liegen ein verbindliches Vorhaben für die Parzellen Gbbl. 2429 und Baurechtsparzelle 2430 und ein Richtprojekt für eine gemeinsame bauliche Realisierung mit der Baurechtsparzelle 2478 vor.

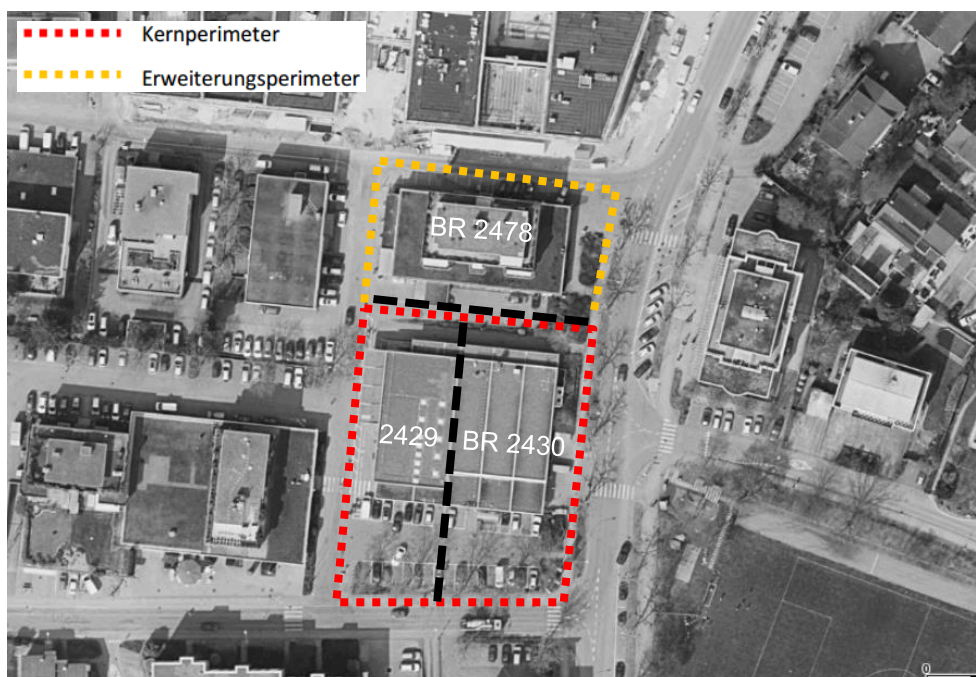


Abbildung 3: Luftbild mit Entwicklungspereimetern

Der Entwickler steht in Verhandlungen mit der Stockwerkeigentümergeinschaft des Baurechts 2478, und strebt eine möglichst zeitnahe gemeinsame Realisierung einer Neuüberbauung an. Der Gemeinderat hat in Aussicht gestellt, in dem Fall das Baurecht zu verlängern. Das Ergebnis der Verhandlungen zwischen Entwickler und Stockwerkeigentümergeinschaft ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch offen und die mit dieser Botschaft gestellten Anträge sind völlig unabhängig davon umsetzbar.

Das Siegerprojekt des Wettbewerbs wird im Vorfeld der Beschlussfassung im Gemeindehaus ausgestellt sein.

3.

BAURECHTSVERTRAG

Der Baurechtsvertrag regelt neben Zins, Laufzeit und Heimfallkonditionen des Baurechtes auch die verbindliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses; dies betrifft namentlich den Energiestandard sowie altersgerechtes bzw. günstiges Familienwohnen.

Vertragspartnerin ist die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG mit Sitz in Basel. Die Helvetia realisiert das Vorhaben zusammen mit der Halter AG als Entwicklerin und General- bzw. Totalunternehmer sowie dem Architekturbüro GWJ Architektur AG und den Landschaftsarchitekten planikum GmbH.

3.1. Vertragseckpunkte

Im Baurechtsvertrag – erstellt nach dem Musterbaurechtsvertrag der Burgemeinde Bern – wird vereinbart:

1. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich zur Einreichung des Baugesuchs innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der aktuellen ZPP-Änderung. Bei Nichteinhaltung kann die Gemeinde eine Rückabwicklung verlangen.
2. Der Baurechtszins beläuft sich auf CHF 200'000.-- jährlich für die ersten 20 Jahre der Vertragslaufzeit und vorbehaltlich indexbasierter Anpassungen. Dieser Betrag kann während der gesamten Baurechtsdauer nicht unterschritten werden.
3. Die Zinspflicht beginnt ab Datum der Rechtskraft der Baubewilligung.
4. Die Vertragslaufzeit beträgt 80 Jahre.
5. Der Heimfall erfolgt zu 80% des dannzumaligen Verkehrswertes.
6. Neubauten sind gemäss den konstituierenden Elementen des Siegerprojekts "Der Tee der drei alten Damen" umzusetzen, unter Beizug der zwingenden Teammitglieder (mindestens 58.5 % der Teilleistungen nach den Ordnungen SIA 102 und 105 Ausgaben 2014)².
7. Neubauten haben mindestens den Energiestandard Minergie-P (Ausgabe 2018) bzw. GEAK A/A zu erfüllen. Alternative, zumindest energetisch gleichwertige Konzepte oder Standards sind zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist vor Eingabe des Baugesuchs beizubringen. Unabhängig von der Art des Energiestandards ist eine entsprechende Zertifizierung und periodische Rezertifizierung nicht zwingend.
8. Im Vertrag stipuliert und eingehalten ist, dass die gesamte Überbauung gem. Art. 22 BauG und Art. 85/88 BauV hindernisfrei zu sein hat. Davon ausgenommen ist das in den möblierten Studiowohnungen eingebaute Raumkonzept "Movement" (inklusive Küche und Nasszellen). Eine Zertifizierung nach LEA (Living Every Age) ist freigestellt.
9. Ein Mindestanteil von 50% der Wohnfläche ist altersgerecht auszuführen gemäss Merkblatt "Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten" (Bundesamt für Wohnungswesen, 2013). Ein entsprechender Nachweis ist vor Eingabe des Baugesuchs beizubringen.
10. Ein Mindestanteil von 20% der Wohnfläche ist als Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern zu erstellen. Für diese ist eine indexierte Mietzinsobergrenze von CHF 190.-- pro m² HNF und Jahr einzuhalten.

Auf der Grundlage dieser Eckpunkte wird der Gemeinderat - nach Zustimmung des Parlaments und unter Vorbehalt der Annahme der ZPP-Änderungen durch die Stimmberechtigten - den Baurechtsvertrag mit der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG finalisieren und unterzeichnen.

² Gemäss Wettbewerbsprogramm sind im Projektteam ein Bauträger / Baurechtsnehmer, ein Architekt / Städtebauer sowie ein Landschaftsarchitekt zwingend vertreten gewesen. Konkret bedeutet dieser Passus, dass die unter Pos. 3 eingangs aufgezählten Beteiligten massgebliche Leistungserbringer auch im Rahmen der Realisierung sein müssen.

4. ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zu Ziffer 1 (Art. 37 Gemeindeordnung) folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

1. Der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, mit Sitz in Basel, wird für die Erstellung eines Bauprojektes auf Grundlage des Projektwettbewerbsbeitrags "Der Tee der 3 alten Damen" - vorbehaltlich der Zustimmung der Stimmberechtigten zur entsprechenden ZPP-Änderung - ein Baurecht eingeräumt.
2. Es gelten die Vertragsbedingungen gemäss Ziffer 3.1. hievor.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Geschäfts beauftragt, namentlich mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags.

Muri bei Bern, 27. Mai 2019

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilage:

- Bericht des Preisgerichts (Kurzfassung), März 2019